Wie geht es weiter?

01.01.2022 – Die jeweiligen Grundsteuerwerte werden auf den Stichtag 01.01.2022 festgestellt.

01.07.2022 – **31.10.2022** – Zwischen dem 01.07.2022 und dem 31.10.2022 ist die Erklärung abzugeben.

31.12.2023 – Bearbeitung des Großteils der Erklärungen durch die Finanzämter bis Ende 2023.

31.12.2024 – Die Gemeinden setzen die Grundsteuer unter Einbeziehung des selbst festgelegten Hebesatzes fest und bestimmen damit die Höhe der Steuer ab dem 1. Januar 2025.

Im Ergebnis bestimmen die Gemeinden mit ihrem Hebesatz die Höhe der Grundsteuer. Es wird durch die Reform zu Änderungen bei der Höhe der zu zahlenden Steuern kommen. Das kann in einem gewissen Rahmen sowohl zu einem Mehr als auch zu einem Weniger an Steuern für den Einzelnen führen.

Da die Einnahmen aus der Grundsteuer insgesamt nicht steigen sollen, wird den niedersächsischen Gemeinden aufgegeben, neben dem tatsächlich festgesetzten Hebesatz den Hebesatz zu veröffentlichen, der aufkommensneutral wäre.

Weitere Informationen

Weitere Informationen, Checklisten, Erklärvideos sowie Antworten auf die wichtigsten Fragen finden Sie online unter

grundsteuer.niedersachsen.de

Landesamt für Steuern Niedersachsen
Waterloostr. 5
30169 Hannover

Herausgeber

Niedersächsisches Finanzministerium
Referat für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Schiffgraben 10, 30159 Hannover
pressestelle@mf.niedersachsen.de
www.mf.niedersachsen.de

Bildnachweis:
Titelbild - shutterstock

Gestaltung und Druck:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Stand: Mai 2022

Niedersächsisches Finanzministerium



Grundsteuerreform in Niedersachsen





Liebe Bürgerinnen und Bürger,

die Grundsteuer musste reformiert werden; das hat das Bundesverfassungsgericht vorgegeben. Niedersachsen hat sich für das selbstentwickelte Flächen-Lage-Modell entschieden, das leicht umsetzbar ist. Es vermeidet automatische Wertsteigerungen durch anwachsende Preise und verhindert damit eine schleichende Steuererhöhung.

Gegenüber dem Bundesmodell ist beim niedersächsischen Modell nur eine Steuererklärung anstelle regelmäßiger Erklärungen im 7-Jahre-Rhythmus nötig. Insgesamt bedeutet das eine erhebliche Erleichterung für Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen, aber auch erhebliche Einsparung von Personal- und Verwaltungskosten auf Seiten der Finanzverwaltung. Gleichwohl brauchen wir Ihre Unterstützung, wobei wir Ihnen mit diesen Hinweisen helfen wollen.

Reinhold Hilbers
Niedersächsischer Finanzminister

Was ist zu tun?

Wenn Sie am 01.01.2022 Eigentum oder ein Erbbaurecht an einem Grundstück hatten, müssen Sie zwischen dem 01.07.2022 und dem 31.10.2022 die Grundsteuererklärung bei Ihrem Finanzamt elektronisch einreichen. Über das „Portal ELSTER" unter www.elster.de erfolgt die Abgabe schnell und bequem.

Um allen den Zugang dafür zu ermöglichen, kann auch ein bestehender Zugang zu ELSTER eines Angehörigen genutzt werden. Kinder können damit beispielsweise für ihre Eltern die Erklärung elektronisch abgeben. Bei der elektronischen Erklärungsabgabe können zudem die Angehörigen der steuerberatenden Berufe helfen. Auch die Hausverwaltungen können die Erklärungsabgabe übernehmen.

Welche Angaben sind notwendig?

Für die Grundsteuererklärung benötigen Sie diese Daten über das Grundstück:

- Aktenzeichen
- Flurstück(e)
- amtliche Fläche(n)
- Gebäudefläche(n)
- (Mit-)Eigentümerinnen bzw. (Mit-)Eigentümer

Damit haben Sie Ihren Anteil an der Neubewertung Ihres Grundstückes bereits erledigt!

Im Anschluss wird ein Lage-Faktor von der Finanzverwaltung ermittelt und in die Berechnung einbezogen. Dafür wird als Indikator die Bodenrichtwertzone für das jeweilige Grundstück genutzt und mit dem Gemeindedurchschnitt verglichen. Dahinter steht, dass eine Gemeinde dem Grundbesitzer typischerweise in guter Lage mehr und in mäßiger Lage weniger Nutzen bietet, zum Beispiel in Gestalt unterschiedlich langer oder kurzer Wege, der Erreichbarkeit kommunaler Dienste und der Nutzungs-/Lebensqualität.

Wo finde ich die Angaben?

Ihr Aktenzeichen und die Lagebezeichnung wird Ihnen mit einem Informationsschreiben mitgeteilt.

Die Größe Ihres Grundstücks finden Sie in Ihren Unterlagen z. B. aus den Eintragungsmitteilungen des Grundbuchamtes oder aus Mitteilungen über die Liegenschaftsvermessung. Sie können diese Angaben aber auch dem Grundsteuer-Viewer entnehmen, der für diese Zwecke im Internet für Sie kostenlos bereitgestellt wird.

Die Wohnfläche finden Sie in Ihren Bauunterlagen oder dem Kaufvertrag.

Welche Hilfe bieten wir an?

Als Ausfüllhilfe für Ihre Grundsteuererklärung dient der kostenlose Grundsteuer-Viewer unter

www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de.

Hier wird auch der Lage-Faktor mit den dazugehörigen Bodenrichtwerten nachvollziehbar dargestellt.

Fragen zur Grundsteuerreform und deren Umsetzung beantwortet Ihnen auch der virtuelle Assistent auf der Website

grundsteuer.niedersachsen.de.

Für darüber hinaus gehende Fragen stehen die Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner in Ihrem zuständigen Finanzamt bereit. Die jeweilige Telefonnummer wird Ihnen mit dem Informationsschreiben mitgeteilt.